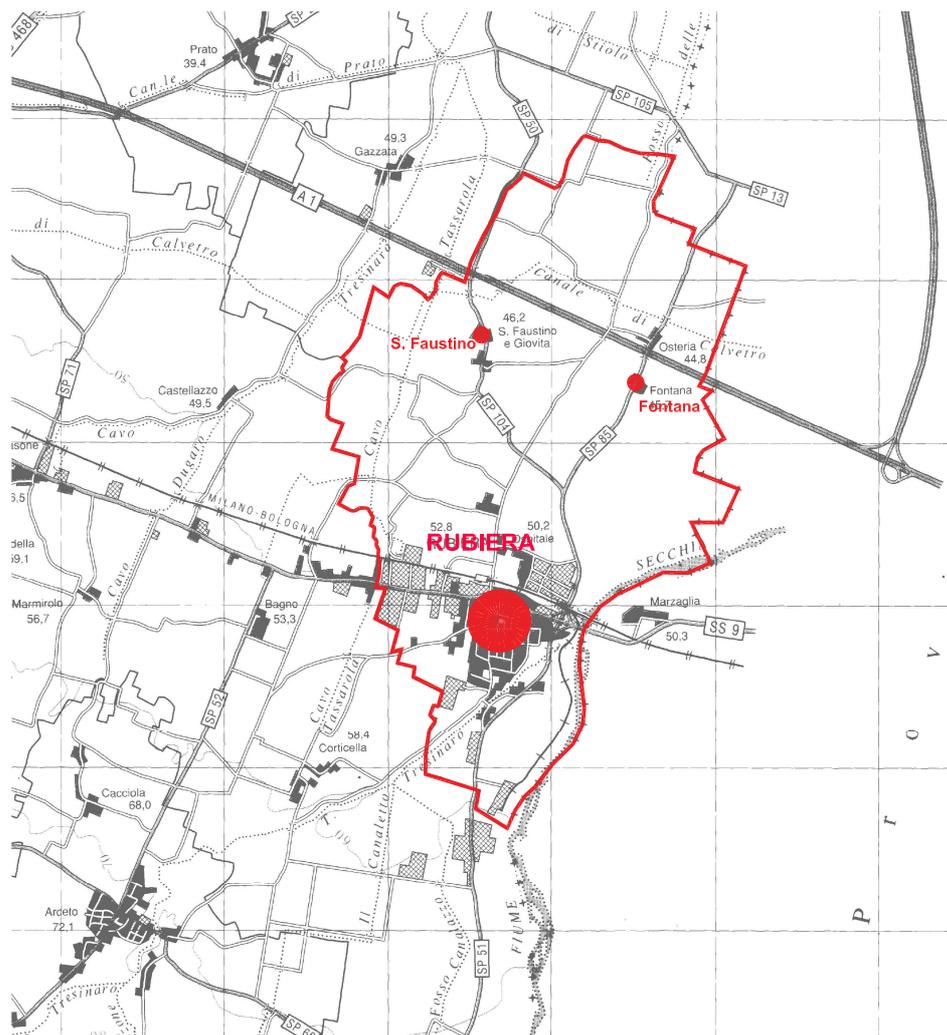


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI RUBIERA

RUE

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



Adozione

D.C. n° 13 del 08/04/2014

Approvazione

D.C. n° 53 del 23/10/2017

Riordino delle DTU (Definizioni Tecniche Uniformi)

**"Riscrittura delle norme di RUE
controdedotto" in conformità alla
DGR 922/2017**

ccdp

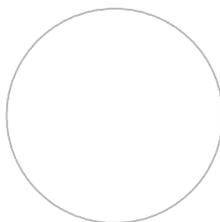


centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

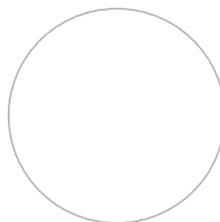
via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.-p.iva 00474840352



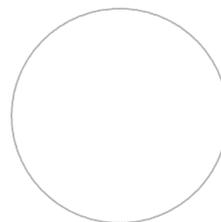
Il Progettista
Arch. ALDO CAITI



Il Sindaco



Il Segretario



Riordino delle DTU (DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI) di cui all'allegato II della D.G.R. 922/2017, integrato con definizioni della DAL 279/2010 e completate dalle definizioni del RUE Vigente

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONE	NOTE
1. Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.	
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	
4. Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.	
5. Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.	
6. Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.	
7. Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.	
8. Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.	
9. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico	

		urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
10. Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
11. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.	
12. Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti esposti inferiori a 1,50 m.	
13. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.	
14. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
15. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
16. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
17. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
18. Superficie utile	SU	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati). 	
19. Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	
20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline (vedi definizione n.53); 	

		<ul style="list-style-type: none"> • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n.59); • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); • i pergolati a terra (vedi definizione n.54); • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41). 	
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).	
22. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili(SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento	
23. Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.	
24. Area dell'insediamento all'aperto	AI	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione e dalla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.	
25. Sagoma	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
26. Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
27. Piano di un edificio		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.	
28. Piano fuori terra		Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
29. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno	

		<p>circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m - 0,30 rispetto a quella del terreno circostante. 	
30. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.	
31. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).	
32. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.	
33. Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)	
34. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.	
35. Altezza del fronte		<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto. 	
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
37. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	

38. Altezza virtuale (o altezza utile media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.	
39. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona odi ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.	
40. Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.	
41. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).	
42. Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.	
43. Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.	
44. Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.	
45. Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.	
46. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.	

47. Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
48. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	
49. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
50. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
51. Loggia /Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
52. Lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.	
53. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
54. Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.	
55. Portico /porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
56. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
57. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
58. Veranda		Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
59. Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).	
Articoli tratti dalla DAL 279/2010			

4. Densità fondiaria		Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.	
10. Potenzialità edificatoria		Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.	
22. Superficie catastale	(Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".	Non presente nel RUE VIGENTE
24. Superficie di vendita	(Sv)	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.	
29. Volume utile	(Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.	
Articoli tratti dall'Allegato A al RUE VIGENTE			
A.1 - Sistema urbanistico e ambientale		Per "Sistema" urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000.	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.2 - Ambito e Sub ambito		Si definisce "Ambito" la parte di territorio definita dal PSC e dal RUE in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione. Si definisce "Sub ambito" o "Zona" la parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.	Integra la voce 4 dell'allegato II alla DGR 922/2017

A.3 - Centro abitato		Il perimetro del centro abitato, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n 295 e s.m.i., coincide con il perimetro del territorio urbanizzato ed è quello che risulta delimitato sulla cartografia di PSC e di RUE anche ai fini dell'applicazione degli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n 495 e s.m.i., in attuazione ed esecuzione del Nuovo Codice della Strada.	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.4 - Territorio urbanizzato		Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000, sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n° 20/2000 e s.m.i..	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.5 – Superficie per opere di urbanizzazione generale	(UG)	La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.	Integra la voce 1 (STER) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria	(U1)	La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite all'Art. 19 del RUE.	Integra la voce 10 (DT) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	(U2)	La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite all'Art. 20 del RUE.	Integra la voce 10 (DT) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.8 - Standards urbanistici		Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).	Integra la voce 10 (DT) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.9 - Superficie territoriale	(ST)	La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. <i>Nota . La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>	Integra la voce 1 (STER) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.10 – Superficie Fondiaria	(SF)	La superficie fondiaria è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, o diverso parametro edilizio eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.	Integra la voce 2 (SF) dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<i>Nota : La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</i>	
A.11 - Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.	Sostituita dalla voce 5 dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.12 - Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.	Sostituita dalla voce 6 dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.13 – Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> — le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche “lotti liberi” o “lotti inediti”; — gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda. 	Sostituita dalla voce 7 dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.14 - Superficie minima di intervento	(SM)	La superficie minima d'intervento è l'area individuata dal PSC, dal RUE, dal POC o prescritta da strumenti urbanistici vigenti come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.	Integra la voce 8 (SM) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.15 – Area dell'insediamento	(AI)	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed	Sostituita dalla voce 24 (AI) dell'allegato II alla DGR 922/2017

		ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.	
A.16 – Potenzialità edificatoria	(PE)	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dal PSC, dal RUE e dal POC. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.	Sostituita dalla voce 10 dell'allegato A alla DAL 279/2010
A.17 – Carico urbanistico	(CU)	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza; tale CU si valuta applicando i relativi "standards" delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. E' pertanto aumento del CU, l'aumento delle superfici complessive e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie complessiva SC dell'unità immobiliare.	Integra la voce 9 (CU) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.18 – Capacità insediativa	(CI)	Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie complessiva (SC).	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.19 – Densità territoriale	(DT)	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.	Integra la voce 3 (IT) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.20 – Densità fondiaria	(DF)	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.	Sostituita dalla voce 4 dell'allegato A alla DAL 279/2010
A.21 – Indice di utilizzazione territoriale	(UT)	L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $UT = SC/ST$	Sostituita dalla voce 3 (IT) dell'allegato II alla DGR 922/2017
A.22 – Indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:	Integra la voce 4 dell'allegato A alla DAL 279/2010

		UF = SC/SF	
A.23 – Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF		<p>L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.</p> <p>In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità alla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.</p> <p>Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.1 – Unità edilizia	(UE)	<p>Si definisce unità edilizia, una unità tipologico funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>	Sostituita dalla voce 45 (UE) dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.2 – Unità immobiliare	(UI)	<p>Si definisce unità immobiliare, la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.</p>	Sostituita dalla voce 43 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.3 – Categoria e classe catastale		<p>L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.</p> <p>La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.</p> <p>La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<p>conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza</p> <p>L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 28 comma 3 della legge regionale 15/2013.</p>	
B.4 – Area di pertinenza		<p>Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.5 – Area cortiliva		<p>Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.</p> <p>Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.6 – Area di sedime		<p>Si definisce area di sedime la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.</p>	Sostituita dalla voce 11 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.7 – Tipologia edilizia		<p>Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.8 – Classe tipologica		<p>Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.9 – Superfetazione edilizia		<p>Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.</p> <p>Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<p>Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.</p> <p>Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto. Resta fermo che le superfetazioni consolidate possono essere recuperate secondo le categorie d'intervento assegnate nella Disciplina particolareggiata solo se autorizzate a seguito di regolare titolo abilitativo ovvero essere di costruzione antecedente il 1942; in caso contrario vanno demolite. - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa. 	
B.10 – Edificio o Fabbricato		<p>Si definisce edificio o fabbricato una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>	Sostituita dalla voce 46 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare		<p>Si definisce edificio unifamiliare/monofamiliare un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p> <p>Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.</p>	Integra la voce 47 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.12 - Edificio condominiale		<p>Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.</p>	Integra l'allegato II alla DGR 922/2017

<p>B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime</p>	<p>Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975. Nelle nuove costruzioni gli alloggi di SU fino a 50 mq devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).</p> <p>L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico e sufficienti a soddisfare l'esigenza di deposito attrezzi per la cura dei giardini.</p> <p>Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.</p> <p>Gli alloggi siti in fabbricati condominiali, dotati di aree verdi ad uso esclusivo, devono essere dotati di superficie accessoria in misura sufficiente a soddisfare l'esigenza di deposito attrezzi per la cura dei giardini.</p> <p>Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).</p> <p>Le dotazioni di cui ai comma 3, 4, 5 sono obbligatorie: nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE, o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del RUE, deve essere garantito il mantenimento del locale cantina esistente.</p>	<p>Integra la voce 46 dell'allegato II alla DGR 922/2017</p>
<p>B.14 - Parti comuni / condominiali</p>	<p>Sono spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.</p> <p>Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.</p> <p>Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3</p>	<p>Integra la voce 23 dell'allegato II alla DGR 922/2017</p>

		mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.	
B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza)		Si definisce pertinenza edilizia un'opera di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.	Integra la voce 48 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.16 - Definizioni particolari		<p>Terrazza: Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p> <p>Balcone: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p> <p>Loggia/loggiato: Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p> <p>Portico /porticato: Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.</p> <p>Altana: Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.</p> <p>Veranda: Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.</p> <p>Ballatoio: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.</p> <p>Tettoia: Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.</p> <p>Pensilina: Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.</p> <p>Galleria: Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.</p> <p>Androne: galleria posta al pianterreno di un edificio che collega l'ingresso con il cortile.</p> <p>Chiosco: Chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.</p> <p>Pergolato: Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.</p>	Voce integrativa di alcune definizioni particolari inserite nell'allegato II alla DGR 922/2017 (49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59)

		<p><u>Scala</u>: Superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.</p> <p><u>Lastrico solare</u>: Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.</p> <p><u>Tetto verde</u>: Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).</p> <p><u>Vuoto tecnico</u>: Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.</p>	
B.17 - Superficie lorda denominata anche Superficie utile lorda	(Sul)	<p>La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.</p>	Sostituita dalla voce 17 (SL) dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.18 - Superficie utile	(SU)	<p>La superficie utile è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico-sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> — le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; — le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; — i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> — i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; - le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autoneggi, attività di trasporto e assimilati). 	Sostituita dalla voce 18 (SU) dell'allegato II alla DGR 922/2017

B.19 - Superficie accessoria	(Sa)	<p>La superficie accessoria è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> — spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; — le tettoie con profondità superiore a m 1,50; — le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; — i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; — i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; — le autorimesse e i posti auto coperti; — i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; — le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali; <p>La Superficie accessoria di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà comunque essere superiore:</p> <ul style="list-style-type: none"> — al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali; — al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore; — al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq. <p>Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.</p>	Sostituita dalla voce 19 (SA) dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa		<p>Non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria, e quindi non entrano nel computo della superficie complessiva SC, le superfici e gli spazi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> — i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; — gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni; 	Sostituita dalla voce 20 dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<ul style="list-style-type: none"> — le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; — i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; — le pensiline; — le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; — i tetti verdi non praticabili; — i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; — i pergolati a terra; — gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; — i vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche). 	
B.21 - Superficie Complessiva	(SC)	<p>La superficie complessiva SC di un'unità edilizia o immobiliare è data dalla somma della sua superficie utile (SU) e del 60% della sua superficie accessoria (Sa), rispettivamente definite ai precedenti articoli. Si calcola applicando la seguente formula:</p> $SC = SU + 60\% Sa$	Sostituita dalla voce 21 (SC) dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.22 - Superficie Catastale	(Sca)	<p>La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall'Allegato C del DPR 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".</p>	Sostituita dalla voce 22 (Sca) dell'allegato A alla DAL 279/2010
B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali	(Sv)	<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1500 mq.. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di 1/4 per la parte eccedente.</p> <p>Nei soli casi in cui, ai sensi della normativa regionale vigente (Art. 19bis della L.R. 14/1999 come modificata dalla L.R. 6/2007), sia possibile esercitare congiuntamente nello stesso punto vendita attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita al</p>	Integra la voce 24 (Sv) dell'allegato A alla DAL 279/2010

		dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio, quando questa non sia superiore a 3.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.	
B.24 - Sagoma planivolumetrica		La sagoma planivolumetrica è la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.	Integra la voce 25 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.25 - Sagoma		La sagoma è la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.	Integra la voce 25 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.26 - Volume totale o lordo	(VT)	Il Volume totale o lordo VT di un'unità edilizia o immobiliare è il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.	Integra la voce 26 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.27 - Volume utile	(VU)	Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. (Legge Tognoli), si utilizza un'altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile. Quando l'altezza utile non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di ml. 2,70.	Sostituita dalla voce 29 (Vu) dell'allegato A alla DAL 279/2010
B.28 - Volume tecnico		Il volume tecnico è uno spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro — produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili	Sostituita dalla voce 41 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.29 - Superficie coperta	(SQ)	La superficie coperta SQ è la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.	Sostituita dalla voce 12 (SCO) dell'allegato II alla DGR 922/2017

B.30 - Rapporto di copertura	(RQ)	Il rapporto di copertura RQ è il rapporto tra la superficie coperta SQ dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $RQ = SQ/SF$	Integra la voce 12 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.31 - Superficie permeabile	(SP)	La superficie permeabile SP è la porzione "inedificata" di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali: - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%; - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60% - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.	Integra la voce 14 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per l'indice di permeabilità
B.32 – Indice di permeabilità	(IP)	L'indice di permeabilità esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile (SP) e la Superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF). In tal modo si definiscono l'Indice di permeabilità territoriale (IP = SP/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (IP = SP/SF).	Integra la voce 14 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.33 - Fronte dell'edificio		E' la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati- che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.34 – Altezza dei fronti	(HF)	E' la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1, 20, per gli edifici con copertura piana;	Integra la voce 35 (Altezza del fronte) dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<ul style="list-style-type: none"> - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiera e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali. 	
B.35 – Altezza dell'edificio	(H)	<p>E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti (HF) dell'edificio.</p> <p>Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla zona sismica di appartenenza si deve rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.</p> <p>Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; nel caso di edifici costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, l'altezza massima va misurata su ogni singolo corpo di fabbrica.</p> <p>Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.</p>	Sostituita dalla voce 36 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.36 - Altezza utile o altezza utile netta	(Hu)	<p>E' l'altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80) e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p> <p>Per il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento di edifici costruiti dopo il 1950, i locali adibiti a residenza o locali di abitazione di categoria A1 devono avere altezza media utile netta non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima netta non inferiore a mt. 2,00; rapporti aeranti e illuminanti non inferiori a 1/8 della superficie netta di pavimento. Per i locali accessori sono ammesse altezze utili nette di mt. 2,40 e rapporti illuminanti e aeranti di 1/12. b) Negli interventi di recupero, anche con ampliamento di edifici esistenti la cui costruzione sia antecedente al 1950, l'altezza media utile netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,50 e quella degli accessori non deve essere inferiore a mt. 2,20 con un minimo assoluto di mt. 1,80, a meno che non si tratti di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo nel qual caso dovranno essere mantenute le altezze utili esistenti. 	Integra la voce 37 dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<p>I rapporti illuminanti e aeranti non potranno comunque essere inferiori a 1/8 per i locali abitabili e a 1/12 per i locali accessori, fatti salvi rapporti illuminanti e aeranti inferiori nello stato di fatto.</p> <p>Sono in ogni caso fatti salvi limiti più restrittivi eventualmente previsti dal vigente Regolamento d'Igiene.</p>	
B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti		<p>Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/98, l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.</p> <p>Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a mt. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,40.</p> <p>Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è regolamentato nel seguente modo :</p> <ol style="list-style-type: none"> Con aperture solo in falde : pari o superiore a 1/16; Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8; Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato. <p>L'apertura di finestre in falda è consentita, anche negli ambiti del sistema insediativo storico ma limitatamente alle falde che non prospettano su piazze pubbliche, al solo fine di ottenere i rapporti minimi di illuminazione e areazione di cui al precedente comma 3 e a condizione che la superficie complessiva delle finestre in falda non superi il 10% della superficie del tetto.</p>	<p>Integra la voce 37 dell'allegato II alla DGR 922/2017</p>
B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media	(Hv)	<p>E' il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.</p>	<p>Integra la voce 37 dell'allegato II alla DGR 922/2017</p>
B.39 - Altezza lorda dei piani (AP)		<p>E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>In tale misura non si tiene conto delle eventuali controsoffittature, delle travi e delle capriate a vista.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>	<p>Integra la voce 34 dell'allegato II alla DGR 922/2017</p>

B.40 - Quota media del terreno		La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.41 - Piano di un edificio		E' lo spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.	Sostituita dalla voce 27 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.42 - Piano fuori terra		Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.	Sostituita dalla voce 28 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.43 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: — i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; — i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.	Sostituita dalla voce 29 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.44 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.	Sostituita dalla voce 30 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.45 - Sottotetto	(H)	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	Sostituita dalla voce 31 dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.46 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.	Integra la voce 32 dell'allegato II alla DGR 922/2017

		<p>I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia $\geq 2,20$ ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere $\geq 1,80$ ml e l'altezza media ≥ 2.20 ml. - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra; - ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco; <p>l'altezza media della parte non soppalcata deve essere $\geq 2,70$ ml.</p> <p>Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.</p>	
B.47 - Aperture: luci e vedute		<p>Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.</p> <p>Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.</p> <p>La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.</p>	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.48 - Parete finestrata		Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.49 - Pareti prospicienti		Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.	Voce integrativa dell'allegato II alla DGR 922/2017
B.50 - Distanza di un edificio	(D)	<p>La distanza D è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, da un altro edificio o da un confine considerato.</p> <p>Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.</p>	Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione
B.51 - Indice di visuale libera	(VL)	<p>L'indice di visuale libera VL è il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.</p> <p>Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:</p> $VL = D/HF$	Integra la voce 40 (IVL) dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione
B.52 - Misura della distanza		La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.	Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR

		<p>Le misure delle distanze da considerare sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) D1 = distanza da un confine di proprietà : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà; b) D2 = distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona (o di ambito) urbanistico; c) D3 = distanza da un altro edificio : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio da un altro edificio, compresi i punti di affaccio; d) D4 = distanza dal confine stradale (che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua. <p>Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del RUE ed i limiti di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle tavole del PSC e del RUE che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.</p> <p>Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente RUE.</p>	922/2017 per i criteri di misurazione
<p>B.53 - Distanza da un confine di proprietà</p>	<p>(D1)</p>	<p>Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:</p> <p style="text-align: center;">D1 = valore preesistente VL = valore preesistente</p> <p>Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:</p> <p style="text-align: center;">D1 = mt. 5,00 VL = 0,5</p> <p>Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.</p> <p>Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:</p> <p style="text-align: center;">D1 = mt. 1,50</p>	<p>Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione</p>

		<p>VL = 0,5</p> <p>E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:</p> <p>a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);</p> <p>b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444;</p> <p>c) venga rispettato il criterio della visuale libera.</p> <p>In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.</p>	
B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica	(D2)	<p>Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito.</p> <p>Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.</p>	<p>Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione</p>
B.55 - Distanza da un altro edificio	(D3)	<p>Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:</p> <p>D3 = valore preesistente</p> <p>Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:</p> <p>D3 = mt. 10,00</p> <p>Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:</p> <p>D3 = mt. 10,00</p> <p>D3 = altezza del fronte più alto</p> <p>Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:</p> <p>D3 = mt. 5,00</p>	<p>Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione</p>

		Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.	
B.56 - Distanza dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	(D4)	<p>La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.</p> <p>In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e di RUE e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:</p> <p>A - Autostrade: D4 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni) D4 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)</p> <p>B - Strade extraurbane principali: D4 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni) D4 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.14 delle Norme di RUE)</p> <p>C - Strade extraurbane secondarie: D4 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni) D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.14 delle Norme di RUE)</p> <p>D - Strade urbane di scorrimento: D4 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)</p> <p>E - Strade urbane di quartiere: D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.14 delle Norme di RUE)</p> <p>F - Strade locali e altre strade non classificate: D4 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni) D4 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati per le strade vicinali (mt. 3,00 per le recinzioni) D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.14 delle Norme di RUE).</p> <p>La distanza minima D4 dai cavi o canali e dalle zone d'acqua è fissata nella seguente tabella, in relazione al tipo di realizzazione, fatte salve distanze inferiori previo parere favorevole della Bonifica competente in conformità agli articoli 133 e 140 del R.D. n° 368/1904 a cui si rimanda.</p>	Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione

TIPO CAVO O CANALE	Oggetto	Distanza minima cavi o canali non arginati (dal ciglio esterno)	Distanza minima cavi o canali arginati (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia)
Tutti	Alberi e/o siepi	5,00 ml.	2,00 ml.
Tutti	Scavi – movimento terra	5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo	2,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo
Tutti	Fabbricati	5,00 ml.	4,00 ml.
Cavi e canali principali	Fabbricati	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Deposito terra	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Recinzioni	5,00 ml.	4,00 ml. <u>zoccolo</u> in muratura o c.a.; 2,00 ml. <u>infissi</u> direttamente in terra

La distanza minima dalle acque pubbliche per piantagioni e smovimento del terreno nonché per le fabbriche e gli scavi sono quelle fissate dalle prescrizioni del R.D. 523/1904 a cui si rimanda e cioè rispettivamente 4 metri per piantagioni e smovimento del terreno e 10 metri per fabbriche e scavi.

Le distanze minime D4 dagli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua per le diverse opere ed interventi sono quelle riportate nelle prescrizioni del comma 10 dell'art. 40 delle norme di PTCP a cui si rimanda (minimo 10 metri).

La distanza minima D4 dalle linee ferroviarie nazionali e regionali è fissata in ml. 30 riducibile, previo assenso del Soggetto gestore e nel rispetto della vigente legislazione in materia, solo per gli interventi sugli edifici esistenti che si trovano già a distanze inferiori, fermo restando che in caso di ampliamento delle unità edilizie comprese entro la fascia di rispetto alla zona ferroviaria gli eventuali ampliamenti potranno essere realizzati, se ammessi dal RUE, solo se non viene ridotta la distanza dalla ferrovia rilevabile nello stato di fatto. La distanza minima D4 dalla linea ferroviaria dell'Alta velocità è fissata in 90 metri.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;

		<p>b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.</p> <p>La disposizione del presente comma 4 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.</p>	
B.57 - Riduzione delle distanze		<p>I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:</p> <p>a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;</p> <p>b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;</p> <p>c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;</p> <p>d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;</p> <p>e) opere di arredo urbano.</p> <p>Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da D.G.R. n° 477/1995 e s.m.i., è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.</p>	<p>Integra la voce 39 dell'allegato II alla DGR 922/2017 per i criteri di misurazione</p>
B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"		<p>La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.</p> <p>La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.</p> <p>Ad integrazione di quanto previsto al precedente punto B.51, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.</p> <p>La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.</p>	<p>Integra la voce 40 dell'allegato II alla DGR 922/2017</p>

	<p>Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.</p> <p>La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.</p> <p>Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.</p> <p>Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.</p> <p>Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.</p> <p>Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.</p> <p>Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio; - quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio. <p>Nel Centro Storico (ambito "CS") del PSC e del RUE al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.</p>	
--	---	--